Cámara de Representantes

XLVIII Legislatura

DIVISIÓN PROCESADORA DE DOCUMENTOS

Nº 1319 de 2017

Carpetas Nos 333 y 571 de 2015

Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente

AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDAS

Se recibe a sus autoridades

PLAN NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR POR CONSTRUCCIÓN PÚBLICA

Creación

ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DEL ESPACIO COSTERO DEL OCÉANO ATLÁNTICO Y DEL RÍO DE LA PLATA

Normas

Versión taquigráfica de la reunión realizada

el día 8 de noviembre de 2017

(Sin corregir)

Preside: Señor Representante Edgardo Rodríguez.

Miembros: Señoras Representantes Gabriela Barreiro y Susana Pereyra y señores Representantes José Andrés Arocena, Pablo Collazo, Darío Pérez Brito y Eduardo José Rubio.

Delegada de Sector: Señora Representante María José Olivera.

Asisten: Señores Representantes Darcy de los Santos, Washington Silvera y Alejo Umpiérrez.

Invitados: Por la Agencia Nacional de Viviendas, arquitecto Francisco Beltrame (Presidente); economista Claudio Fernández Caetano (Vicepresidente) y señor Jorge Queirós (Gerente de Sucursales).

Secretario: Señor Eduardo Pérez Vázquez.

Prosecretario: Señora Lilían Fernández Cítera.

═══════II═══════

SEÑOR PRESIDENTE (Edgardo Rodríguez Alvez).- Habiendo número, está abierta la reunión.

La Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente da la bienvenida al presidente del Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda, arquitecto Francisco Beltrame; al vicepresidente, economista Claudio Fernández; y al gerente de sucursales, señor Jorge Queirós.

Hace algunos días enviamos una breve nota al arquitecto Beltrame, invitando a las autoridades de la ANV a concurrir a esta Comisión a fin de considerar algunos temas que oportunamente fueron planteados. Uno de ellos es el relativo a la situación de los deudores del BHU en unidades reajustables. Otro refiere a las cooperativas del Chuy, en el departamento de Rocha. Con respecto a este asunto, les enviamos una nota del señor diputado Alejo Umpiérrez, que fue quien lo planteó en Comisión.

Asimismo, tal como se señala en la nota, solicitamos la opinión de la ANV con respecto al proyecto de ley caratulado "Plan Nacional de Vivienda Popular por Construcción Pública", planteando la posibilidad de considerar este punto en esta instancia o en otra, a convenir.

Les agradecemos mucho su presencia en la Comisión. Tienen la palabra.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Si están de acuerdo, vamos a empezar por el punto relativo a Cobluma, si bien ya enviamos un informe al respecto, vía Ministerio; asumo que el diputado que lo había solicitado ya lo recibió.

Cobluma forma parte de los fideicomisos; en su momento se habían pasado los créditos, pero no la propiedad, porque no era del Banco Hipotecario, sino de inversores. El año pasado se realizó el remate, a través del cual el BHU adquirió la propiedad. Posteriormente, se hizo la rectificación de los fideicomisos, que quedó lista en el mes de marzo del presente año.

A partir de esto, en el mes de marzo estuvimos considerando la situación del complejo. Se trata de un complejo grande, si mal no recuerdo, de 1.168 viviendas. En el mismo predio funciona una escuela y hay locales comerciales. En realidad, hay dos complejos de características distintas: por un lado, hay bloques de planta baja y dos o tres niveles y, en la otra punta, una serie de casitas. En el medio está la escuela.

Ustedes recibieron a una delegación de este complejo. A nuestro juicio, estaba bastante confusa la presencia, por un lado, de la Comisión Administradora y, por otro, de una asociación civil que de alguna forma cumplía parte de las funciones.

Cuando nos enteramos -a través de la versión taquigráfica de esa reunión en la Comisión- de que estaba intervenida, nos pusimos en contacto con el Ministerio de Educación y Cultura, donde nos informaron que por esos días -fines agosto- se estaría terminando el informe de la Comisión Interventora. Pusimos en contacto a nuestros servicios técnicos con quienes elaboraron el informe. Todavía no tuvimos acceso al informe escrito de quien realizó la intervención. Por nuestra parte, hemos comenzado a ver la situación de aquellas viviendas que carecían de un crédito asociado. Había varios casos -eran 24 y 17, pero no recuerdo las categorías- en los que no estaba muy claro quién era el titular, si era que alguien había cancelado en algún momento o si, por el contrario, había sido ejecutado y la vivienda había quedado vacía. Unos cuantos casos respondían a ocupación de vivienda. Varios de los vecinos que viven en esas viviendas y que pudimos contactar expresaron diversas situaciones. Recuerdo dos casos concretos que quiero compartir para ilustrar cómo ha sido la dinámica.

En uno de los casos, una persona planteó que realizaba el servicio 222 para el resto de los vecinos y como en determinado momento no le pudieron pagar, le dijeron: "Metete aquí". Otro ejemplo es el de una auxiliar de enfermería, vinculada a una policlínica de la zona y, en este caso, la indicación fue más o menos la misma.

Ahora estamos en la etapa de ver la constitución efectiva de las autoridades y de regularización dominial, que pasa por planos de fraccionamiento, planos de incorporación a propiedad horizontal y, por otro lado, pretendemos abordar con cada una de las familias, en función de su situación, la aplicación de las políticas. Quienes comprueben que al año 2008 estaban allí, estarán en determinada situación; quienes han pagado, estarán en otra. Es decir, la idea es aplicar la política general en esta materia. Se está trabajando al respecto. Empezamos esta etapa en el segundo semestre de este año; será un trabajo arduo. Hablamos de un complejo muy grande de más de 1.100 viviendas, de similar tamaño al complejo América, sobre el que probablemente habrán escuchado algo. En el complejo América hemos venido avanzando, a través del trabajo con una comisión, generando el uso de un fondo rotatorio. Ya se comenzó con la sustitución de los techos de bloques. Había una serie de viviendas vacías en posesión de la Agencia, pero que todavía no habíamos puesto a consideración de la ciudadanía, porque no se estaba en condiciones de repararlas, lo cual sucederá próximamente.

No sé si tienen alguna pregunta con respecto a este punto o si seguimos con el siguiente.

SEÑOR PRESIDENTE.- Ha quedado claro. Puede continuar.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Corresponde considerar el punto relativo a los deudores en UR del BHU, como ustedes lo planteaban. Entiendo que las autoridades del BHU son las que deberían expresarse con respecto al tema.

Lo que sí podemos informar es con respecto a la cantidad de créditos, a la fecha de constitución de la Agencia, entre promesas e hipotecas…

SEÑOR PRESIDENTE.- Si me permite, quiero aclarar cómo se incluyó este punto en la invitación.

En realidad, la problemática de los deudores del Banco Hipotecario ha estado planteada en la Comisión. Es más, la semana pasada recibimos a una delegación que se expresó al respecto. Previamente, se había planteado la necesidad de consultar a distintos organismos del Poder Ejecutivo sobre esta problemática. Evidentemente, esto está más vinculado al Banco Hipotecario, sin perjuicio de que la Agencia Nacional de Vivienda pueda dar su opinión. Aclaramos que entendemos que esta no es una temática estrictamente vinculada a la Agencia, sino al Banco Hipotecario.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Correcto.

De cualquier manera, me interesa dejarles algún número, para que lo manejen.

Entre casos de promesas e hipotecas, la Agencia Nacional de Vivienda recibió 48.964 créditos. De ese total, al día de hoy 20.150 fueron cancelados. De manera que tenemos 28.814 en gestión, con saldo a la fecha.

Todavía hay cuestiones que se vienen despejando. Las situaciones más complejas son aquellas que tienen que ver con el programas INVE. Probablemente, por razones de edad, no todos recuerden cómo fue el proceso.

En el año 1977, a partir de lo que fue el Cónclave de Solís, realizado en el período dictatorial, se dictó un decreto- ley en el que se hizo un reordenamiento institucional de aquel momento. Ese reordenamiento implicaba la eliminación de INVE, la eliminación del

Ministerio de Vivienda y Promoción Social y la eliminación de la Caja Nacional de Ahorro Postal, así como cometer las tareas de dirección política en la materia a la OPP y al Ministerio de Economía y Finanzas. En realidad, en los hechos, esa tarea pasó a manos del Banco Hipotecario del Uruguay. La parte que correspondía a INVE, etcétera, no estaba asociada a créditos bancarios; había contratos de arrendamiento y otras diversas situaciones, y al día de hoy seguimos trabajando en ese tema. Me parece que es importante conocer estos datos.

Con respecto a la polémica que se está dando, me parece que hay que hacer dos precisiones. Una de ellas es que los créditos que pasaron del BHU a la Agencia Nacional de Vivienda no cambiaron de moneda. Me parece que es importante aclarar esto. Tampoco se eliminaron los colgamentos 1 y 2. Eso es parte de la política de recupero de la cuenta. Entiendo que en el marco de lo que se discute conviene realizar estas aclaraciones.

SEÑOR RUBIO (Eduardo).- Quiero hacer algunas consultas para entender lo que se está planteando.

Según se ha manifestado, para los deudores que pasaron a la Agencia Nacional de Vivienda no se cambió la moneda en que se expresa su deuda. Entonces, ¿su deuda está en unidades reajustables?

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Así es.

SEÑOR RUBIO (Eduardo).- ¿Tampoco se eliminaron los colgamentos?

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- No.

SEÑOR RUBIO (Eduardo).- De manera que están en la misma situación que los deudores que están en el Banco Hipotecario.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Han tenido un tratamiento diferencial, pero la cuenta es global.

Si le parece bien, voy a explicar sintéticamente cuáles son los dos grandes paquetes que se hicieron.

Un poquito más de historia. Lo primero que tenemos que considerar es qué fue lo que pasó del Banco Hipotecario, a través de fideicomisos, a la Agencia Nacional de Vivienda.

La definición de los conjuntos se hizo teniendo en cuenta los aspectos relativos al inmueble, al potencial núcleo familiar destinatario, el contexto urbano, el tipo de construcción, el estado de conservación, los valores de tasación, el grado de comercialización, el grado de conflictividad comunitaria en la propiedad horizontal, el padrón socioeconómico y posibles destinatarios, condiciones de venta y financiación que regirían en la transacción y los riesgos asociados al recupero de la operación.

Luego de esto es que se transfirieron once fideicomisos; diez de ellos se constituyeron a partir del año 2009 y uno, el cooperativo, era anterior, de agosto de 2004.

La política que se definió en la Agencia fue con respecto a dos paquetes: uno es el que incluye promesas y otro, el que tiene hipotecas.

En cuanto al paquete que incluye promesas, en general, refiere a aquellos casos en que al momento de la entrega las viviendas no estaban en condiciones de ser hipotecadas. Esto es, no estaba constituida la propiedad horizontal o había algunos problemas de titulación. Los casos que estamos regularizando son los de viviendas que están canceladas, construidas en predios obtenidos a través de convenios con

intendencias, esto es: el Banco Hipotecario ponía el dinero, la Intendencia la tierra y se construía. Pero resulta que hay situaciones en las cuales se iniciaban los trámites de expropiación, es decir, se designaba para expropiar, se tomaba posesión del bien, se construía y en algunos de ellos hasta el día de hoy estamos en interlocución con las intendencias para que terminen el proceso expropiatorio, a fin de poder hacer la propiedad y entregar los títulos.

En esas condiciones solo se podía seguir el trámite a través de promesas. Ese grupo que tiene promesas lo constituye, básicamente, toda la producción estatal, es decir, lo que construyó INVE o lo que construía el Banco Hipotecario hasta ese momento.

Entonces, la política aplicada al grupo de las promesas implica una quita, calculada como la diferencia entre el valor de tasación actualizado del inmueble y el valor actual de la deuda, descontando, además, lo amortizado hasta el momento. Aclaremos que cuando nos referimos al valor actual de la deuda estamos hablando del valor al momento de aplicación de la política. También implica la extensión del plazo hasta veinticinco años a partir de la reestructura del crédito -es decir, a partir de ese momento-, subsidio a la cuota a deudores con ingresos del núcleo familiar inferiores a 60 unidades reajustables, en viviendas tasadas en menos de 2.700 UR hasta el año 2015. Luego hicimos una modificación, estableciendo topes de 3.400 unidades reajustables para tres dormitorios y de 2.500 para dos dormitorios, descuento para buenos pagadores de hasta dos puntos en la tasa de interés y bonificaciones por cancelación al contado de hasta un 10%.

En el caso de los créditos hipotecarios, o sea, aquellos que tenían otro nivel de formalidad, que fueron los que se otorgaron para que las familias adquirieran una vivienda en el mercado, la política aplicada implica una quita calculada como la diferencia entre el valor de tasación actualizado del inmueble y el valor actual de la deuda; extensiones de plazo de hasta quince años a partir de la reestructura del crédito o treinta y cinco años de suscrito el préstamo original; descuento a los buenos pagadores de hasta 1,5 puntos de la tasa de interés; bonificaciones por cancelación al contado de hasta 7%.

SEÑOR AROCENA (José Andrés).- Le damos la bienvenida a la delegación. Es un gusto recibir a Francisco Beltrame, a quien hemos tenido en varias oportunidades y en distintas acciones, por Mevir, como ministro, en la Agencia. Es una persona que conoce del tema y para nosotros es importante tenerlo acá, más allá de que venga por el Banco Hipotecario o por la Agencia Nacional de Vivienda, porque la visión tiene que ser nacional y no particular

Hoy hay una realidad que se viene trasladando desde hace muchos años y que tiene que ver con los deudores en unidades reajustables. Sabemos que no es el asunto de la Agencia Nacional de Vivienda estrictamente, pero es un tema que está arriba de la mesa y tenemos que solucionarlo entre todos. Lo peor es no hacer nada.

En las reuniones que hemos mantenido estos días con los deudores, nos han dicho que muchos se están jubilando y no tienen chance de seguir pagando. Les cuesta muchísimo pagarlo hoy y, cuando se vayan a jubilar, el problema se hace absolutamente descontrolado con relación a sus ingresos. Esa es la realidad.

Si la opción es no hacer nada, no hacemos nada. Si podemos ver cómo solucionarlo entre todos, enhorabuena. Todos sabemos que cuando una persona se jubila en Uruguay es muy difícil que haya ahorrado lo suficiente como para mantener cierto nivel de vida, mucho menos para seguir pagando un préstamo que sacó hace treinta años para comprar una casa en unidades reajustables, que se dispararon por encima de la inflación.

Entiendo que la Agencia Nacional de Vivienda mire con buen ojo la unidad reajustable; creo que es así. Por eso quiero saber si la siguen evaluando. Me da la sensación de que son pocos los préstamos que hoy se otorgan en unidades reajustables; se hacen en unidades indexadas. Quisiera saber si ha cambiado la modalidad de préstamo, y cómo han ido variando los préstamos de unidades reajustables a unidades indexadas. Si se hacen más en unidades indexadas es porque las personas han dejado de querer a la unidad reajustable, pero algunas siguen acollaradas -por usar un término campero- a la unidad reajustable, sin posibilidad de salir de ella.

Los temas que la Comisión ha planteado y sobre los que se les ha enviado la versión taquigráfica no son para nada ignorados por ustedes; los conocen mejor que nosotros. ¿Qué hacemos con todo eso? ¿Lo dejamos pasar? ¿Buscamos la posibilidad de ayudar, o no?

La unidad reajustable sirve cuando alguien tiene un salario fijo. Por supuesto que este es un problema de personas que no tienen plata; no es un problema de personas con plata. El que tiene plata no tiene estos problemas. Son personas con ingresos medios hacia abajo; cada uno podrá ponerle el número que quiera. La realidad indica que los trabajadores independientes, un jardinero, un constructor, un pequeño comerciante, no tienen un salario fijo. Esas personas quedan por fuera de la lógica de la unidad reajustable, que fue instrumentada en un momento de inflación del país. Francisco Beltrame recién hacía una introducción histórica y lo sabe mejor que nosotros.

Hoy, con una inflación estabilizada o mínima, ¿es justo seguir actuando de esa manera?

Con respecto a los colgamentos, quería preguntar sobre la evolución de la liquidación. En el período pasado recibimos a Fucvam y nos manifestaron que ellos habían tenido unas quitas muy importantes por intereses y mora; era mucha plata. También se había quitado dinero por los acuerdos hechos con el gobierno. Si esas quitas se hicieron en Fucvam, ¿a qué obedecieron? ¿Por qué no se trasladaron al resto de los deudores en unidades reajustables y con colgamentos? ¿Se hizo por estar en Fucvam? ¿Los que no están en Fucvam no tienen derecho a una mirada de apoyo? El señor Zerboni, cuando estuvo aquí habló de una quita de intereses y mora en el entorno de los US$ 91.000.000; es mucho dinero. Entonces, es interesante conocer la mirada de ustedes, en función de que pasan los años, la gente se jubila y el tema los apremia porque no pueden pagar sus créditos hipotecarios.

Por ahora dejo por acá.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Solicito que se lea por Secretaría la convocatoria por la cual fue invitado el arquitecto Beltrame.

SEÑOR PRESIDENTE.- Léase la convocatoria.

(Se lee:)

"Montevideo, 20 de octubre de 2017.

Señor Presidente de la

Agencia Nacional de Vivienda

Arquitecto Francisco Beltrame

Debidamente autorizado por el señor Presidente de la Comisión, señor Representante Edgardo Rodríguez, me dirijo a usted a efectos de remitir la lista de temas a ser tratados con motivo de su concurrencia el próximo día miércoles 8 de noviembre.

- Deudores del BHU en UR. Situación.

- Cooperativas del Chuy, departamento de Rocha. (se remite copia de nota).

Por otra parte esta Asesora quisiera saber su opinión con respecto al proyecto de ley caratulado Plan Nacional de Vivienda Popular por Construcción Pública. Creación. (C/333/15. Rep. 226); instancia que podría ser concretada en esta fecha u otra a futuro a convenir.

Es de interés de esta Asesora recibir el próximo miércoles 1º de noviembre a delegaciones que harán planteos sobre los mismos temas que el día 8 de noviembre serán conversados con usted. Enviaremos la versión taquigráfica para su conocimiento".

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Como el tema del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente es muy amplio, creo que nos debemos remitir a la situación por la cual fue convocado el arquitecto Beltrame a esta asesora. De lo contrario, nos vamos a ir desdibujando en el planteo y lo medular, lo que queríamos saber, se va a perder.

Sugiero que nos centremos exclusivamente en el tema por el cual fueron convocados.

SEÑOR PRESIDENTE.- Es claro que la Comisión está preocupada por el tema que planteaba el señor diputado, y que además está en la agenda, que tiene que ver con un grupo denominado deudores en UR del BHU. A sugerencia de alguno de los miembros se incorporó como un punto para que ustedes pudieran dar alguna opinión, y es legítimo que lo hagan.

De cualquier manera, todos entendemos que es un tema que le compete más al Banco Hipotecario que a la Agencia, más allá de que esta pertenece al Ministerio y dicha Cartera también tiene que ver con el Banco Hipotecario.

Relativizando la cuestión, tratemos de avanzar.

SEÑOR AROCENA (José Andrés).- Hemos discutido este tema y nunca dijimos que no lo íbamos a hablar con el presidente de la Agencia Nacional de Vivienda. Estoy haciendo lo que hemos hablado en la Comisión. Por eso la invitación se refiere a los deudores en unidades reajustables. Nos estamos remitiendo a la agenda y a la invitación que hicimos.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- Yo no aludí a nadie. No hice el planteo por alguien que lo hubiera dicho, sino para ordenar las distintas preguntas y a los efectos de que nos remitamos a lo que se leyó por parte de Secretaría.

En ese marco, no cuestiono los planteos que se hicieron, solo pido que nos remitamos a eso.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Tengo claro todo esto y las posiciones que hay en la interna de la Comisión, pero me gustaría hacer alguna apreciación.

Los créditos del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente al día de hoy siguen siendo en unidades reajustables, tanto para cooperativas como para compra de vivienda usada y realojo. Me parece que eso es importante tenerlo claro.

Segundo, que la unidad reajustable vaya por encima de la inflación es porque el índice medio de salarios está por arriba de la inflación. Pero si uno toma para atrás las series históricas, va a encontrar períodos de prevalencia de uno u otro y que no tienen que ver estrictamente con el crecimiento del país, sino también con la distribución del salario.

Vamos al tercer tema que importa. En el 2013 este tema fue planteado y ahí sí me tocó protagonizar por el rol de ministro y dar una respuesta a lo que se estaba planteando. Ahí entendimos -es una posición personal- que cuando uno contrae determinada moneda lo conveniente es mantenerla. Cuando uno cambia de moneda a la mitad del río lo que puede pasar es que la quede. El cambio de moneda también tiene que ver con la tasa de interés. Cada moneda tiene una tasa de interés que tiene que ver con la evolución futura. Siempre uno hace una evaluación a futuro de lo que puede pasar y contratar.

En los años ochenta -la tablita quebró en 1982- el crédito al consumo estaba muy extendido para la compra de vehículos, fue el primer *boom*, y la referencia entre comprar un auto en pesos y en dólares era la siguiente. En la primera cuota, el que pagaba en pesos, pagaba $ 6 y el que pagaba en dólares 1; a partir de que quebró la tablita, el que pagaba en pesos seguía pagando 6 y el que lo hacía en dólares, pagaba 14.

Por lo tanto, este es un tema de idas y vueltas que reconoce determinadas dificultades. Por eso fue que en el 2013 se planteó que era por única vez. Hay que tener en cuenta otra cosa: dónde está concentrado y cuál es la localización de estos créditos hipotecarios. El 60% tiene una localización territorial. Si bien muchas veces se dice que se pagó dos veces la casa, en realidad se pagó el crédito más el doble con los intereses, pero lo que nunca se maneja es cuánto varió el valor de tasación de esa vivienda. Por ejemplo, si la política aplicada por la ANV hoy la aplicáramos nuevamente con valor de tasación, seguramente iba a ser muy distinto el resultado, porque la variación de la propiedad ha sido muy fuerte, sobre todo teniendo en cuenta estas localizaciones.

La unidad reajustable es un invento de 1968 que responde a una realidad muy clara. En los primeros años de la década del sesenta, el proceso inflacionario fue brutal y se dio una de las tantas quiebras que sufrió el Banco Hipotecario. Por eso se inventa la unidad de pago reajustable, a partir de la Ley N° 13.728, Ley Nacional de Vivienda.

Estos son los temas gruesos a desarrollar. Las deudas son todas por créditos otorgados antes del año 2000, y por eso es que están en unidades reajustables.

Con respecto a lo que se mencionaba, quiero aclarar que las políticas que se llevaron a cabo no son de Fucvam. Son cooperativas de usuarios, de propietarios, de ayuda mutua, de ahorro previo. Esas son las diferencias con las que se dieron las políticas.

En cuanto a los números, debo decir que yo no estuve directamente en las negociaciones, pero insisto: no hubo una intención de perdonar o quitar el colgamento 1 o el 2. Lo que se manejó fue la globalidad de las deudas, como se hizo con todo el resto de los deudores que tenía el Banco Hipotecario, que en los fideicomisos pasaron a ser gestionados por la Agencia Nacional de Vivienda.

SEÑOR AROCENA (José Andrés).- Se dice que la UR es un invento del año 1968, pero sigue vigente al día de hoy. ¿O sea que debemos suponer que sigue siendo una buena herramienta que se instrumentó en ese momento, que continúa siendo válida y por eso no la hemos cambiado? ¿Por qué no utilizamos el peso como moneda para esas transacciones? ¿Por qué la cuestionamos por haber sido creada en un momento de crisis en el año 1968, con la inflación disparada, pero la seguimos usando casi cincuenta años después?

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Esto no es un crédito para comprar un pantalón, sino una vivienda, que en términos de familia y de ciudadano común es el bien más preciado, el bien más caro y que, si no hay ayuda del Estado, es imposible adquirirla.

Aclaro que estoy hablando del grueso de la población; tal vez me refiero al 70% u 80% de la población.

¿Qué pasó? En esa época, el Banco Hipotecario no sé qué tasas de interés tenía -yo era muy chiquito y no me acuerdo-, pero es claro que prestaba para un ladrillo y cuando le terminaban de pagar, con intereses, etcétera, solo se cubría un décimo de ladrillo. Ese fue el desbarranque del Banco Hipotecario en los años sesenta, que fue una de las peores crisis, y por eso es que la ley de vivienda del año 1968 es tan amplia en propuestas, habilitando distintas líneas porque, entre otras cosas, conjuga distintos intereses de los diferentes actores de la sociedad uruguaya de ese momento. Me refiero a los trabajadores, a los empresarios y a las distintas gremiales. Por eso, prácticamente todo el mundo alababa y aprobaba esa ley. ¿Por qué? Porque hay que tener un valor de convergencia para poder seguir construyendo porque, si no, va todo a saco roto. Entonces, es importante tratar de recuperar aquello para que mantenga el valor de compra. Si fuera en pesos, no sé qué tasa de interés habría que ponerle -seguramente los economistas podrán decirlo-, pero pienso que tendría que ser de más de un 100%, porque se trata de créditos a 25 años, y no sabemos qué nos va a deparar el futuro en los próximos 25 años ni cómo hacemos para evaluar.

En esencia, ese es el tema. Por eso se da la indexación. En aquel momento se entendió que lo mejor era tomar en cuenta el índice medio de salarios. En el año 2002, a partir de la crisis, cuando se plantea la primera reestructura del Banco Hipotecario, se sugirió crear la unidad indexada como unidad de medida, que tiene que ver con la inflación, con una diferencia desde el punto de vista del tratamiento. Personalmente, soy defensor de la unidad reajustable, porque tiene un ajuste anual, lo cual a un asalariado que sabe lo que gana le permite planificar, por todo el año, cuál es su compromiso de cuota. En cambio, en la unidad indexada, que varía mes a mes, e incluso día a día, implica cierto grado de incertidumbre y si en algún mes se dispara la inflación, ahí el deudor va a tener un problema si no tiene ninguna reserva. Esta es una opinión estrictamente personal con respecto al punto.

SEÑOR AROCENA (José Andrés).- Nosotros conocemos el pensamiento del señor Beltrame, pero queríamos que quedara claro. Siempre se cuestiona la UR, pero la seguimos usando. Evidentemente, comprar una casa no es lo mismo que comprar un pantalón, eso lo tenemos muy claro. De todos modos, queríamos conocer la opinión del señor Beltrame de por qué la cuestionamos, pero la seguimos usando.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se pasa a considerar el asunto que se planteó sobre las cooperativas de Chuy, departamento de Rocha.

Damos la bienvenida a los diputados por el departamento de Rocha, Alejo Umpiérrez y Darcy de los Santos.

SEÑOR UMPIÉRREZ (Alejo).- Muchas gracias, señor presidente. Saludo a la delegación que nos visita.

Queremos plantear una serie de cuestiones que creemos que no solamente integran el marco de la problemática de las cooperativas de Rocha, sino que se vive en el marco cooperativo global nacional. A nosotros, como representantes del departamento de Rocha, nos toca traer la voz de algunas cooperativas vinculadas a nuestro territorio por más que, reitero, este es un problema de generalidad.

Entendemos naturalmente la necesidad de la Agencia Nacional de Vivienda de realizar una política de recuperos. Que además las viviendas deben tener de parte de sus usuarios su correlativo pago, ya sean cooperativas de usuarios o de propietarios. No creemos en la irregularidad, ni en el perpetuamiento de situaciones irregulares que

benefician a los malos de la película y perjudican por lo menos indirectamente o son un mal ejemplo para los buenos pagadores o aquellos que utilizan el mecanismo con el espíritu que tiene, es decir que se brinde una vivienda a través del Estado.

Quizás debido a una cuestión burocrática o de rutina en un proceso general de intimación, lo cierto es que a unas 150 viviendas integrantes de Coovitrao, Coovilas y Coovichuy, que están en la ciudad de Chuy con 500 personas involucradas, 150 familias, un poquito menos de 50 viviendas por cada una, recibieron una suerte de intimaciones genéricas que, obviamente, causaron un gran temor, dado que sintieron que detrás de eso podía haber un desalojo. Las personas que recibieron la intimación tenían la condición variopinta que describimos. Había personas que estaban al día, otras que tenían algún leve retraso, gente que tenía un grado mayor de deuda y había problemas, además, porque se venían suscribiendo convenios por buena parte de muchos de los usuarios o promitentes adquirentes de las viviendas y de repente, por una resolución de política administrativa, junto con las intimaciones, se produjo un corte de la suscripción de los convenios. Esto generó una situación muy difícil, porque se tenía una intimación y, a su vez, no se podía conveniar, aun cuando se había pagado el convenio en tiempo y forma. Por eso, se creó la incertidumbre de qué era lo que pasaba, porque nadie quería comenzar a acumular deuda si estaba al día y otros querían conveniar una vez recibida la intimación.

Además, creo que en estos casos hubo una suerte de falta de criterios preestablecidos de la Agencia para con los deudores, ya que en los convenios que se habían firmado y en algunos que se suscribieron después de la prohibición no hubo criterios claros sobre cuota parte de ingresos, las cuotas fueron arbitrarias y los montos fueron fijados unilateralmente y con distintos mensajes según el funcionario actuante, y eso obviamente fomentó la confusión.

Asimismo, una vivienda fue llevada a remate, con justa causa, lo cual hizo aumentar el temor que tenía el resto de los promitentes adquirentes o usuarios de las cooperativas. Además, se generó una situación que deberá tener en cuenta la Agencia Nacional de Vivienda para estos casos, a efectos de que no se reitere. Lo que pasó fue que el vivo de la película otra vez sale ganador: el deudor de la vivienda fue el que la compró en el remate a un monto muy inferior a la deuda. Pagó US$ 7.200 por la unidad 022 de Coovichuy y, en definitiva, quedó limpio de polvo y paja, y beneficiado con una suma irrisoria para cancelar una deuda. Obviamente, en todo caso, esto es un mensaje que no estimula a los restantes buenos pagadores y anima a los deudores a no regularizar, porque esa puede ser una vía de salida.

Por eso decimos esto ante los representantes de la Agencia Nacional de Vivienda, para que se defienda el crédito, a efectos de readjudicar eventualmente la vivienda a personas que tengan las condiciones y los requisitos para ser beneficiarios, y no permitir que ciertas personas accedan a una vivienda, a pesar de que no la merecen.

La situación de las cooperativas es compleja, sobre todo en zona de frontera, porque al no haber tenido culminación de obra ha habido problemas con la integración de las personas e, incluso, en alguna hay extranjeros viviendo, que no tienen afán de regularizar. Esto impide obtener el certificado de regularidad y priva a los demás cooperativistas de acceder a los subsidios de la Agencia Nacional de Vivienda, como por ejemplo las cuotas bonificadas. Esto nos hace sugerir que la Agencia Nacional de Vivienda tiene que encontrar una forma que permita regularizar a todos los que están en situación regular y favorecer la regularización de los que manifiestan la voluntad de hacerlo. A su vez, en el caso de las unidades que tengan ocupantes precarios y gente que no se quiera identificar ni aun con la visita de asistentes sociales -que fue solicitada

por alguna de las cooperativas y tengo entendido que se llevó a cabo- se permita a los núcleos obtener el certificado de regularidad a todos los que manifiesten su voluntad de pago, que estén al día o que tienen convenios firmados, y se haga la ejecución del desalojo de aquellas personas identificadas o no -el derecho lo permite y hay mecanismos para hacerlo-, para poder reutilizar las viviendas.

SEÑOR PRESIDENTE.- Solicito al señor diputado que optimice su tiempo. Nosotros convocamos a las autoridades de la Agencia Nacional de Vivienda con la mayor premura posible, para que expliquen estos asuntos, y queremos que la sesión se desarrolle de manera ágil.

SEÑOR UMPIÉRREZ (Alejo).- Mi intención es explicar al señor presidente Beltrame el contenido de la problemática. Son seis puntos los que quiero remarcar. No estoy haciendo ningún discurso de contenido político, sino valoraciones sobre cada uno de los puntos, que son: certificado de regularidad, renovaciones de convenios, remate judicial, retasaciones y obras inconclusas.

En cuanto a las obras inconclusas, debo decir que en el caso de Coovitrao el plan de obra no está finalizado y las cuotas se están cobrando sobre los valores fictos de algo no existente. Las unidades ni siquiera fueron terminadas; muchas están en su estado original y otras fueron finalizadas por los propios usuarios. Por lo cual, parecería que en este caso debería haber una retasación. Hay viviendas modélicas, como es el caso de algunas que no tienen las terminaciones, porque la gente no las ha hecho, ya que no se sabe qué va a pasar. En ese sentido, pienso que sería bueno recalcular una cuota para que la gente pague por lo que tiene. De lo contrario, el Banco podría realizar, por ejemplo, una licitación para concluir la obra, ya que faltan cocheras, espacios comunes y la terminación de las unidades. En ese caso, efectivamente se podría pagar la cuota correspondiente.

El gran problema común que tienen estas tres cooperativas son los pasivos que se arrastran por las moras y los atrasos de cuotas con un grado de antigüedad importante, y la gente ha estado pagando convenios en forma ficticia, sin perjuicio de que no hayan sido por el valor de las cuotas iniciales.

La solicitud tiene que ver con la posibilidad de hacer retasaciones, descontar los montos efectivamente abonados a cuenta de ese capital -existen los mecanismos contables para imputar a cuota capital en su momento cada una de las cuotas abonadas- y poder definir un saldo de precio de las viviendas para poder conveniar a futuro.

Estas son las preocupaciones que nos trajeron aquí y las dejo planteadas, porque sé que en los últimos 45 o 60 días se han estado celebrando algunos convenios y ha habido una práctica de acercamiento mucho más amigable por parte de la Agencia Nacional de Vivienda, y lo celebramos. Por lo tanto, nos gustaría conocer la opinión de las autoridades con respecto a esto y en qué estado de situación y avance estamos, y qué perspectivas hay.

SEÑOR PRESIDENTE.- Apelando a la paciencia de las autoridades que nos visitan, damos la palabra al señor diputado Darcy de los Santos.

SEÑOR DE LOS SANTOS (Darcy).- No voy a ser reiterativo, porque el señor diputado Umpiérrez ha trasladado la preocupación que, en oportunidad de tener una entrevista con la Presidencia de la Agencia, habíamos planteado en términos bastante similares, ya que las inquietudes de los vecinos las recibimos todos.

Me gustaría conocer el grado de avance de la certificación que han tenido las cooperativas. Había algunas que estaban presentándolo y sabemos que es un cambio

cuantitativo y cualitativo para las cooperativas y sus socios. Sé que hay otras que tienen dificultades para conseguir profesionales que lleven adelante la tarea.

Agradezco la tolerancia de la Comisión al permitir la participación de quienes no la integramos y que estamos muy preocupados por el asunto.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Me parece importante hacer algunas apreciaciones para tratar de entender de qué estamos hablando y cuál es el margen de razonabilidad o no de determinados planteos.

Se trata de tres cooperativas de propietarios por ayuda mutua lo cual implica, en todos los casos, sean de ayuda mutua o de ahorro previo, usuarios o propietarios, que quien se constituye como empresa constructora es la cooperativa. Este es el primer asunto para ubicarnos y saber dónde puede estar parte del problema en cuanto a que la vivienda esté terminada o no. No es maná del cielo que llega y que va por ahí. Probablemente, estas cooperativas, como otras que ha habido en el país, en los años noventa tuvieron un Instituto de asistencia técnica, que se caracterizaba por vender el paquete completo, con el cual no era necesario hacer ayuda mutua, que es la forma de contribuir con el 15% del valor de la obra a través del trabajo de los cooperativistas.

El otro día, cuando estuvimos en la sucursal de Rocha, hablando con los integrantes de una de las cooperativas, la pregunta fue: "¿Muy dura la obra?", y la respuesta fue que ellos no habían ido a obra. Digo esto para tratar de ubicarnos en el contexto. En definitiva, si la obra no está terminada, hay una cuota parte de ellos, pero yo presumo que todo el dinero que había de préstamo fue a la obra, lo que sucede es que muchas veces esta gente, que no denunciaba, hacía poderes que transferían toda la gestión de la cooperativa a un señor que, con aire comprador, les permitía hacer cualquier cosa. Esta es una primera ubicación para ver cuál es el contexto de la problemática y hasta dónde hay una responsabilidad institucional o no.

De estas cooperativas, que tienen la particularidad de ser las tres de propietarios y de ayuda mutua, hay dos que son de integrantes del fideicomiso 1 y una, Covitrao, que es posterior: escrituró allá por 2003 o 2004 y debe haber terminado por 2006. Las otras son de los años 90, con la vuelta a la democracia, con préstamos del banco.

(Interrupciones)

——El señor diputado Umpiérrez habla de Covichuy 1985.

(Interrupciones)

——Me acotan que es de 1989.

En definitiva, se trata de ese período en el cual había ciertos movimientos en el Banco, con determinada discrecionalidad a la hora de obtener los créditos, que muchas veces se otorgaban a una tasa inferior que a la de otros.

En cuanto a los convenios, digo que eso es algo que se viene haciendo a los efectos de posibilitar que la cooperativa saque el certificado de regularidad, y es con él que efectivamente se le pueden aplicar subsidios. Mientras no lo tenga, no estamos en condiciones de solicitar al Ministerio que expida subsidios para tal o cual familia por su situación de ingresos.

El diputado hablaba de si los convenios están al día; yo no lo recuerdo ahora -el gerente de sucursales me corregirá si estoy errado-, pero no había ninguna familia al día. Todas venían pagando algo. Por ejemplo, acá tengo uno de esos convenios por $ 2.500 por mes, con una cuota real de 13 unidades reajustables, o sea, unos $ 13.000. Esta es una situación que no hay forma de solucionar: el subsidio para las cooperativas de

propietarios admite hasta por el 50% del valor de la cuota; y si a esto lo vamos dejando para adelante, lo único que tenemos es una pelota más grande, porque si uno no llega a pagar la parte correspondiente a intereses de los créditos, la deuda va creciendo. Si paga los intereses, mantiene la deuda.

Los convenios son para eso, pero algunas familias venían usándolos desde hacía mucho tiempo con el cuento de que en algún momento iban a sacar el certificado de regularidad, que nunca llegaba. Por suerte en este momento, luego de determinados cimbronazos, hay algunos cambios en lo que tiene que ver con la situación en la cooperativa.

Tengo en mi poder un informe del día 18 de setiembre, que voy a pasar a leer, realizado por el Departamento de Trabajo Social, que expresa: "Por la presente informamos de la situación relevada en las cooperativas COOVICHUY, COVILAS Y COVITRAO el pasado sábado 16" -estamos hablando del mes de setiembre- "Las tres son cooperativas de propietarios y entrega inmediata, que si bien se constituyeron de ayuda mutua sus socios no participaron del proceso de obra ni existió autogestión. Por el contrario fueron construidas por empresas constructoras asociadas con los IAT" -voy a omitir los nombres que constan en el informe, a los efectos de no caer en alguna figura que pueda complicarse-, "[…] que vendieron sus viviendas y entregaron otras a los trabajadores como forma de pago.- Inicialmente, a las 10.30 horas, quienes suscribimos nos reunimos con la Directiva y socios de COOIVCHUY en el salón comunal de esta".

SEÑOR PRESIDENTE.- Disculpe la interrupción.

¿Otorgaron viviendas a trabajadores de la empresa? ¿No eran todas cooperativas?

(Diálogos)

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Sí, sí. Es más, algunos de ellos entraron y hacían el juicio por pago por horas: se declaraban cuatro jornales y trabajaban veinte. Tengo entendido que en Covitrao ha habido varios juicios a nivel de la justicia laboral.

Decíamos que la primera reunión se realizó con la directiva y socios en el salón comunal. Y continúo leyendo el informe: "Se visualizan niveles de avance en materia documental, recogiendo la voluntad de todos los socios de regularizar la situación, según manifiestan los participantes. Tomaron la orientación realizada de convocar a una asamblea para renovar las autoridades, ya que las existentes están vencidas. La cooperativa ya había actualizado el estatuto, el padrón social y la documentación requerida para tramitar el certificado de regularidad en la DINAVI.- Se orientó sobre una vez gestionado, finalizar el proceso de novación de los socios y regirse por el reglamento de co- propiedad que se asemeja al funcionamiento que el colectivo ha desarrollado en estos años de convivencia.- Han contratado una escribana y un contador para las gestiones del certificado y ordenar sus registros sociales y contables. Se ofrece que la escribana pueda contactarse con nosotros por dudas generadas a partir de que están firmando los socios un contrato de uso y goce", que en ningún momento habían firmado.

El informe continúa diciendo: "Se observa una cooperativa ordenada en los aspectos físicos, donde relatan que recuperaron el salón comunal, con recursos de los gastos comunes. Tienen avanzados la memoria y la elaboración del balance.- Se muestra como un grupo organizado con liderazgo de los señores […]" -en el informe se mencionan los nombres- "y un trabajo sistemático con el objetivo de regularizar las deudas".

Esta parte del informe es en relación a Coovichuy, que es donde hay otras irregularidades, como por ejemplo un socio que tiene dos viviendas. De repente por ser

aduanero tiene esa particularidad de formas de relacionamiento; en fin, estos son los problemas que hay que tratar de ir subsanado.

(Interrupciones)

——Se trata de la misma cooperativa: ni siquiera de dos.

Continúo leyendo el informe: "Con relación a COVILAS, nos reunimos a las 14 horas en el SUM" -salón comunal- "con la Comisión Directiva, integrada por tres mujeres y participó la Escribana que las asesora. Se encuentran realizando gestiones para actualizar el estatuto de acuerdo a la ley vigente y los demás recaudos para obtener el certificado de regularidad ante la DINAVI. Cuentan con un Contador para la realización del balance.- La Directiva se muestra ordenada, con trabajo de fomento cooperativo, creando grupos de trabajo para el mantenimiento, uso del SUM y desarrollo de actividades recaudadoras, culturales y recreativas. Nos relatan que Directivas anteriores usaron el SUM como estacionamiento, lo que les ha implicado un gasto importante en su recuperación. Actualmente es un espacio amplio, en condiciones edilicias para el desarrollo de las actividades propias de la cooperativa.- Las autoridades vencen en octubre, por lo que se sugirió realizar una asamblea ordinaria previa a la elección.- Fueron muy receptivas a las orientaciones, y al igual que en la otra cooperativa, se sugirió una vez regularizadas las deudas finalizar el proceso de novación de los créditos y el régimen de propiedad horizontal.- En ambas cooperativas, impactó positivamente los dos remates realizados, al generar una adhesión de la totalidad de los socios al proceso de regularización de la deuda.- La reunión con la Comisión Directiva de COVITRAO fue realizada a las 19.30 horas con dos integrantes mujeres de la mismas, en la casa de la presidenta, ya que no cuenta con Salón Comunal. Utilizan para las asambleas el salón del C26 y 27 administrado por la ANV, que está contiguo a su terreno.- Esta Cooperativa, a diferencia de las otras dos, no tuvo remates y ello ha generado un descreimiento en la gestión que están realizando la Comisión Directiva, que se siente desgastada por problemas internos y la respuesta de los socios.- En esta cooperativa están en proceso de armar el padrón social, con dificultades por viviendas alquiladas y familias que no suministran toda la información.- La orientación dada fue que concreten el padrón social, y el certificado de regularidad en la DINAVI y que posteriormente con el estudio de los subsidios se regularicen dichas situaciones.- Asimismo se orientó para la contratación de profesionales en el área notarial y contable para regularizar la documentación y actualizar los estatutos de acuerdo a la legislación vigente.- También para la realización de una asamblea que apruebe las modificaciones del estatuto y la memoria y balance y las decisiones necesarias para el proceso organizativo actual.- Revisamos sus estatutos, documentación recogida, libros sociales y padrón en proceso de construcción. Se muestran como una Comisión en funcionamiento, receptiva a las sugerencias, con voluntad de regularizar pero con escaso apoyo de la masa social.- Al mostrarnos el espacio donde estaba destinado el Salón Comunal, se observa una porción importante del padrón, con salida a una calle en construcción por la inserción de otros programas cooperativos y con capacidad por su dimensión y extensión para fraccionarse, lo que les permitiría contar con ingresos para la regularización.- Se sugiere que dicha posibilidad sea estudiada por la División Gestión y Desarrollo Urbano.- En suma: encontramos tres cooperativas con situaciones distintas, las dos primeras con procesos de avance muy importantes para la regularización y con recuperación de espacios organizativos y físicos, como los salones comunales que han recreado la vida cooperativa. Por el contrario COVITRAO tiene una situación organizativa más débil, con mucho empuje de la Comisión Directiva, no así de la masa social.- Se propone apoyar los procesos desde el área jurídica, administrativa y social para la

concreción del proceso, además de estudiar el terreno excedente de COVITRAO y requerir el apoyo de la DINAVI para esta última".

Este es el informe, a fecha 16 de setiembre, de la cooperativa.

Queremos aclarar que en este momento hay más de ochocientos certificados vigentes y que la aplicación de la política de subsidio de la cuota lleva a que las cooperativas mantengan una vida medianamente regular, que es el problema que se presentaba a lo largo de estos años en que había dejado de existir lo que en su momento era la Inspección General de Hacienda como instrumento de contralor de la regularidad de las cooperativas.

Este es un proceso que se viene revirtiendo; no es una situación que se dé en todas las cooperativas del país. Efectivamente, las cooperativas de frontera tienen particularidades: así como la gente de Cerro Largo dice que "se hace a lo Cerro Largo", en este otro caso yo no diría que "se hace a lo Rocha", pero sí "a lo Chuy".

Las alternativas de defensa del crédito, que mencionaba el señor diputado, es uno de los temas que venimos regulando; no es fácil, no es sencillo. Nuestros servicios jurídicos todavía no nos han dado el visto bueno para hacerlo también en estos casos: sí en otros, teniendo en cuenta la situación social extrema, etcétera, para determinados valores de vivienda.

El tema es que una política tiene que ser consecuente. Aprovechando que está presente el señor diputado Darío Pérez, voy a relatar la situación de un edificio del departamento de Maldonado, donde había un promotor que no hizo promesas ni nada: allí nos estamos cobrando el crédito por el remate de las unidades. En este momento, seguramente alguien está cobrando el alquiler por esas unidades. Entonces, la forma que tenemos de sanear esa situación jurídicamente es la recuperación por la vía del juicio. Se trata de un edificio de nueve pisos y ya debemos haber rematado unas doce o catorce unidades. En algunas ganamos; en otras no salió al precio que pensábamos, pero desde el punto de vista de la recuperación de un activo que ha estado paralizado, que ha sido usufructuado por otros -no sabemos quiénes- a lo largo de veinte años, creemos que se debe actuar de esta manera. Si perdemos en el valor del remate, perderemos, pero vamos a estar dando seguridad jurídica a quienes estén y, a su vez, cobrando parte del crédito.

Esa situación que se dio en este edificio de Maldonado también la tenemos planteada con otros conjuntos de vivienda, pero es más entreverado, porque ahí hay promesas registradas y no registradas; en fin, es más delicado desde el punto de vista de la actuación.

Efectivamente, la defensa del crédito es algo que está dentro de los planteos que tenemos.

SEÑOR UMPIÉRREZ (Alejo).- ¿Me permite una pregunta?

Agradezco al señor presidente de la ANV por la lectura del informe: sabíamos que había existido una serie de intervenciones, pero no conocíamos las conclusiones.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Mire que son conclusiones: de allí a que podamos aplicarlas y sistematizarlas…

SEÑOR UMPIÉRREZ (Alejo).- Correcto: del dicho al hecho hay gran trecho.

Obviamente, no vengo a hacer estos planteos del lado de los contumaces deudores de la ANV, sino de aquellos que están preocupados en mantener su techo, la seguridad de su vivienda y de tener una relación regular con la Agencia.

Ahora, el gran obstáculo para acceder al subsidio es el certificado de regularidad. Ahí tenemos situaciones como las que acaba de referir el señor presidente de la ANV, en algunas cooperativas en las que hay gente que, hablando en criollo, "se pone en la retranca", porque su juego no es pagar ni nada. Se trata de una minoría del 10% o 15% de las unidades, pero está obstaculizando al 80% o al 85% restante. Entonces, pregunto si para esos casos se puede hacer una previsión expresa para tratar de ayudar al núcleo de personas que está en una situación regular de pagos o que ha manifestado cierta voluntad en ese sentido. Quizás Covitrao hasta tenga una ayuda, como mencionaba el presidente, a través de un remate que sea ejemplificante para el resto. Entonces, pregunto si no se podría hacer algo para estos casos concretos, sin perjuicio de ver cómo se maneja el tema hacia el futuro -*ab initio*, tomando situaciones previas-, pero tratando, sobre hechos consumados, de salvar por lo menos el paquete de las manzanas sanas, dejando de lado o tirando el cajón de las que están podridas.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- En realidad, los mecanismos para actuar en esta situación los tiene la propia cooperativa, que se reúne en asamblea, que sabe cuál es la gente que no se maneja con los criterios que se pautaron. Entonces, los propios socios de la cooperativa pueden sacar a los indeseables.

Todas las herramientas que se están reclamando acá las tienen los cooperativistas. Está bien que acá no están por dentro del cooperativismo, porque nada está más lejos del cooperativismo que la construcción y la forma que se dieron, por omisión, por no saber o por lo que se quiera. Entonces, me parece que lo mejor es retomar la concepción por la que fue creada esa cooperativa y con eso tendrán todos los medios y la autonomía para sacarse de encima a la gente que no actúa en consecuencia y que piensa solo en ella y no en el resto. Esa es la forma que se dio el cooperativismo de vivienda para laudar temas como estos, cuando hay gente avivada, que no piensa en los otros.

Reitero que si uno se reúne en la cooperativa, si se arma el consejo directivo, si se llama a los socios y si estos ven que hay gente que por su culpa no se pueden lograr los subsidios, etcétera, se tiene todas las herramientas para actuar.

SEÑOR PÉREZ (Darío).- Lo que hablaba la señora diputada Pereyra, ¿es así para todas las cooperativas o solo para las de Fucvam? Me refiero a la posibilidad de que los cooperativistas puedan expulsar socios, porque en la ciudad de San Carlos está la situación de una cooperativa, COVISIT 2, en la que hay dos o tres cooperativistas -no más de eso- que construyeron la casa -yo los vi-, ahora perdieron interés, no están pagando e irán a remate -o esa es la promesa que se tiene- todo el resto de las unidades.

SEÑOR DE LOS SANTOS (Darcy).- Creo que el presidente de la ANV hizo un diagnóstico correcto cuando planteó el origen de estas cooperativas; en su génesis tenían el mecanismo de financiamiento. En realidad, lo que ocurrió en Chuy fue que allí desembarcó un instituto que tenía una empresa y construyó las cooperativas. Luego salió a repartirlas entre la gente, sin que existiera estudio alguno de las posibilidades de acceso de esas personas. Eso fue lo que trajo como consecuencia esta situación a la que nos enfrentamos veinte o veintiocho años después.

Entiendo que la ANV está haciendo un trabajo sustantivo en territorio, con los servicios sociales. En definitiva, esos núcleos ni siquiera tuvieron la experiencia que recién relataba el señor diputado Darío Pérez con respecto a la autoconstrucción y demás. Eso lo planteó muy bien el arquitecto Beltrame en su exposición. Entonces, es muy difícil que las directivas de cada cooperativa logren la fortaleza para poder actuar, porque son muy débiles institucionalmente. Por eso entendemos que el trabajo de los asistentes sociales en territorio ha sido muy bueno. Además, en los casos en que ni

siquiera ha habido remate -lo dice el informe-, el descrédito es mayor. En esos casos el planteo es: "¿Para qué vamos a pagar? ¿Para qué nos vamos a reunir? ¿Para qué nos vamos a preocupar?".

En la reunión que mantuvimos, entre otras, con la directiva de Covilas, nos planteaban que de un total de cuarenta vecinos, hay un grupo de quince o veinte interesados en el avance de la cooperativa como tal, pero sienten que hay una ausencia.

Recién se planteaba, fuera de micrófono, la situación de transferencias, de traspaso de viviendas y demás. Esa es una de las cuestiones que desvirtúan más la situación, porque las viviendas ni siquiera están ocupadas por los dueños originales, sino por un tercero o cuarto, cuando no están arrendadas.

Creo que la herramienta adecuada es ese fuerte desembarco del trabajo de los asistentes sociales -en el caso del departamento de Rocha, el profesional que trabaja realiza una muy buena tarea-, para tratar de fortalecer. Pero a su vez, creo que la Agencia tendrá que ayudar no solamente con la conformación y fortalecimiento de las directivas, sino también con esas acciones que nos pedían los representantes de Covilas. Ellos nos decían que tendría que desembarcar alguna bandera para que la gente se llame a responsabilidad. Nos plantearon la dificultad de no tener referentes de la Agencia en el lugar, en Chuy. Si no me equivoco, sobre todo con el futuro desarrollo de tres cooperativas más -aspiramos a que sean cinco-, esta debe ser la localidad del departamento de Rocha que más ha incursionado en el sistema cooperativo de vivienda.

Como decía, nos planteaban que esa dificultad de no tener a la Agencia presente en el lugar, generaba el problema de la distorsión en la información, la falta de homogeneidad de la información para todos.

Por eso digo que nos parece bueno el desembarco institucional que se está haciendo. Creo que sería bueno reforzarlo porque, indudablemente, hay gente que está en la línea de pagar, de trabajar legítimamente, lo cual se ve totalmente desvirtuado por las situaciones incorrectas.

SEÑOR UMPIÉRREZ (Alejo).- La señora diputada Pereyra mencionaba los mecanismos cooperativos estatutarios, pero lo que ocurre es que en estas cooperativas de la frontera, como bien decía el señor diputado Darcy De los Santos, han ido desapareciendo aquellos que originariamente conformaron la cooperativa o figuran como cooperativistas. Han existido cesiones de compromiso de las unidades, algunas de las cuales están actualizadas en la Agencia Nacional de Vivienda y otras no; creo que la mayoría sí lo están. Esta situación genera la imposibilidad real de una acción coercitiva de parte de las directivas.

Por eso insistimos en la importancia del certificado de regularidad para aquellos que se encarrilan en la institucionalidad y de los castigos inherentes para aquellos que están por fuera. Me refiero a que se dé un certificado de regularidad y se castigue al resto, como forma de ir sumando gente a la vereda de la legalidad.

Gracias.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Quiero hacer dos o tres consideraciones.

La primera de ellas es que el certificado de regularidad no lo maneja la Agencia, sino el Ministerio. Recogemos el planteo del señor diputado, pero advierto de la dificultad que esto implica, por dos motivos.

Para el Estado solo, esto es imposible. Con intervenciones desde afuera no hacemos nada, porque son unas cuantas las cooperativas y los conjuntos habitacionales.

La apuesta de la Agencia es ir generando institucionalidad en los grupos habitacionales. Por eso ha puesto en práctica algunas políticas, por ejemplo para los CH, que tienen que ver con fondos rotatorios que permiten abordar problemáticas del conjunto y que implican que la gente se organice y llegue a determinados niveles de acuerdo. A veces, esto es fácil; otras, es muy difícil, genera nuevos conflictos a la interna de los grupos. No nos cabe duda de que esto sucede, pero es la forma que tenemos de gestionar. Desde un aparato que tiene 507 cargos previstos para el desarrollo es muy difícil hacerlo, sobre todo pensando en el desarrollo del país.

La vía de la excepción que se nos plantea ya la hemos transitado. El problema es que si se plantea la excepción, algunos arreglan, pero para los que siguen no hay nada. Los cooperativistas saben quiénes son los propietarios de las viviendas, quién es inquilino y quién no. Si esas cuestiones se denuncian, se puede actuar; de lo contrario, es imposible. Si Fuente Ovejuna no actúa, es imposible hacer algo. Si hay una cooperativa que tiene cuatro o cinco situaciones que no corresponden, perfectamente podemos escuchar y tratamos de trazar una estrategia para esa cooperativa. La realidad es que esto no nació como cooperativa. Fue una ficción; había un crédito y una manga de avivados, funcionarios privados con algunos vínculos al interior del Estado, que operaban y hacían estas cosas; había préstamos que salían y otros que no. ¿Por qué eran cooperativas de propietarios? Porque en ese momento el Banco no daba préstamos a usuarios. Eso tenía una determinada marcación. ¡Ojo! No estoy diciendo que todas las cooperativas de propietarios tengan las mismas características. No estoy diciendo eso; lo aclaro por las dudas. Eso es lo que sucedió en ese contexto, en esa etapa histórica.

En cuanto a las retasaciones, podemos decir que en este momento hay un problema serio. Parece difícil que la retasación pueda ser menor a lo que escrituraron o a lo que vale hoy la vivienda.

En estos casos, cuando las familias no pueden pagar, la política de subsidio a la cuota es lo que permite bajar prácticamente el 50% del valor. Retocar los valores de tasación es un problema porque en el momento histórico en que estamos, con el incremento de los valores de la propiedad, podría llegar a ser contraproducente. Estoy arriesgando una opinión; lo que estoy diciendo no tiene comprobación científica.

(Diálogos)

SEÑOR PRESIDENTE.- Creo que la pregunta apuntaba a lo que planteaba la señora diputada Pereyra, en el sentido de que la cooperativa pudiera tomar medidas.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Si se trata de una cooperativa de usuarios, tiene todos los mecanismos para hacerlo.

Si es una cooperativa de propietarios que todavía no realizó novación, también tiene la posibilidad de iniciar acciones por no pago a la propia cooperativa; inclusive, puede llegar a la expulsión de ese socio.

Hay muchas cosas que no están en el radar de la gente; tenemos que hacer un esfuerzo importante por desarrollarlas. Cuando estas cuestiones se presentan y llega el momento del pago, el IAT ya terminó su tarea. Los IAT que más trabajan lo hacen hasta seis meses después de la construcción. Ese es el plazo de gracia; el conflicto se instala en el séptimo mes, cuando se empieza a recaudar.

SEÑOR PRESIDENTE.- Creo que el punto relativo a las cooperativas del Chuy ha quedado suficientemente aclarado.

En mi caso, al escuchar todo lo que ha sucedido, me quedo con una visión -hablando pronto y mal- del relajo que había en cierta parte de la política de vivienda,

porque realmente se daban cosas insólitas. Emparchar todo eso no es un trabajo sencillo. En fin, es parte de lo que hay y tenemos que seguir con eso.

La Comisión tiene a consideración un proyecto de ley presentado por el señor diputado Eduardo Rubio, titulado "Plan Nacional de Vivienda Popular por Construcción Pública". Como en más de un artículo se menciona la participación de la ANV, lógicamente vamos a solicitarles su opinión, que pueden verter hoy o en otro momento.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Creo que sería mejor dar nuestra opinión en otro momento.

De todas maneras, si el señor diputado Rubio no lo toma a mal, quiero señalar que leí el proyecto y no me quedó claro si es sustitutivo o cómo acumula con respecto a lo que está planteado hoy como institucionalidad. Por ejemplo, en el texto no encontré mención a la Ley Nº 13.728. En nuestro ordenamiento, más allá de los mil retoques que se le han hecho, la Ley Nº 13.728 tiene cierta estructura y base en la materia.

Al leer el proyecto, no soy capaz de dar una opinión sobre esta iniciativa porque no me queda claro hacia dónde va.

Hay un artículo que hace referencia a la Agencia Nacional de Vivienda para la ejecución de las viviendas. En ese caso, tampoco queda claro si se está pensando en la estructura institucional vigente. Actualmente, el Ministerio determina las orientaciones políticas y la Agencia hace lo que el Ministerio le pide. De la lectura del proyecto eso no surge claramente.

Para opinar tendría que tener medianamente claras esas dos cuestiones.

SEÑOR RUBIO (Eduardo).- Agradezco la atención con que el presidente de la ANV ha leído el proyecto. Me ofrezco para visitarlo en la oficina y discutirlo a fondo.

En cuanto a las dos preguntas concretas, quiero decir que este proyecto no sustituye nada, sino que intenta complementar. Obviamente, puede tener deficiencias en la presentación. Este es de los primeros proyectos que presentamos en nuestra actividad parlamentaria. Estamos abiertos a todas las sugerencias y aportes para mejorarlo.

En cuanto al papel de la Agencia, lo pensamos en el sentido de que si esta política se aprueba, será dirigida por el Ministerio, pero entendemos que el organismo ejecutor debería ser la Agencia, por el rol que juega, por la presencia que tiene a nivel nacional, por lo que está haciendo. Nos parecía que no había que inventar nada nuevo, sino simplemente colocar esto en la estructura que ya existe.

De manera que no sustituye. Pensamos que, de alguna manera, complementa, llena algunos vacíos que puede haber. El papel de la Agencia está pensado en ese marco: es una política que orientará el Ministerio y ejecutará la Agencia Nacional de Vivienda, en caso de que el proyecto pase todas las pruebas que corresponde. Reitero: si pasa esas pruebas, sería una política orientada y definida por el Ministerio y ejecutada por la Agencia.

Desde ya, le pido una entrevista. Quedo a las órdenes para conversar sobre el tema.

SEÑOR PRESIDENTE.- Parecería que el camino podría ser ese, es decir, que conversen un poco más para que luego la Comisión retome la consideración del asunto. El proyecto está en el orden del día.

SEÑOR BELTRAME (Francisco).- Con estas dos respuestas prometo leerlo nuevamente.

SEÑOR RUBIO (Eduardo).- Dos de los artículos fueron objetados, razonablemente, desde el punto de vista legal. Hago entrega al arquitecto Beltrame del texto sustitutivo que estamos proponiendo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no hay opinión en contrario, estaríamos cerrando esta parte de la reunión, en la que recibimos a las autoridades de la Agencia Nacional de Vivienda.

Queremos reconocela celeridad con que respondieron a esta invitación y agradecer el aporte realizado.

Muchas gracias.

(Se retiran de sala las autoridades de la Agencia Nacional de Vivienda)

——Tenemos pendiente el proyecto sobre las directrices costeras. La intención es aprobarlo. Nos queda una sesión en noviembre y dos en diciembre. No queremos atropellar y aprobar a los ponchazos, sino tener en cuenta la opinión de la oposición. Hemos pedido al Congreso de Intendentes que nos envíe sus aportes, pero no ha llegado nada. Por lo que estuvimos revisando de la discusión en el Senado, tampoco hubo aportes concretos. Nos parece que algunos de los argumentos que se dieron están resueltos aceptablemente en el proyecto que viene del Senado

Por lo tanto, sugerimos no dar muchas vueltas y aprobarlo.

SEÑOR RUBIO (Eduardo).- Nosotros tenemos posición negativa sobre el proyecto y podríamos votarlo hoy. Mantuve contacto con las intendencias en mis recorridas por el país y creí que ya estaba el aporte del Congreso de Intendentes; me llama la atención que no haya llegado. A mí me manifestaron que había un material al respecto. Me parece que hay que atender todas las situaciones, pero los temas tienen plazos, más allá de la posición que tengamos. Me parece importante la opinión de los intendentes, pero ya ha pasado un tiempo importante.

SEÑORA PEREYRA (Susana).- En el mismo sentido que el señor diputado Rubio, creo que ya hemos esperado bastante. Hace dos sesiones planteé que se enviara una nota. Es intención de la bancada del Frente Amplio votar este proyecto antes del receso. Sugiero al presidente que ponga fecha. Si no llega nada del Congreso que sea de recibo, y con lo que nuestra bancada esté de acuerdo, lo votaremos tal cual vino del Senado.

SEÑOR PRESIDENTE.- Solicito por Secretaría que se explique los trámites que se han hecho.

SEÑORA SECRETARIA.- Nosotros tuvimos sesión el 18 de octubre. El día 19 hablé con la Secretaría del Congreso de Intendentes. Ese día ellos tenían reunión del Congreso y el intendente de Maldonado iba a presentar explícitamente el tema de las directrices y el informe necesario. Se comprometieron a enviarlo no bien estuviera aprobado por el Congreso el día 19. Nunca lo hicieron.

A pedido de la señora diputada Barreiro enviamos una solicitud a la Mesa de ediles, con las versiones taquigráficas correspondientes y el texto del proyecto, y tampoco nos llegó ningún material. El presidente de la Mesa de ediles estaba fuera del país y se comprometieron a hacérselo llegar, pero no hemos tenido respuesta.

SEÑOR PRESIDENTE.- Me consta que es así porque hablamos con la Secretaría frecuentemente, y hace un seguimiento estricto del tema.

Proponemos que la próxima sesión se aborde el proyecto y se empiece a votar. Si llega algún documento lo tendremos en cuenta, pero los plazos han terminado. Más allá de las opiniones políticas que puedan existir, el proyecto le permite a las intendencias, a

través de distintos instrumentos, manejar el espacio costero sin ningún problema. Ha habido tiempo suficiente y se ha recibido a varios técnicos. La idea es comenzar a votar el miércoles 15, basándonos en el proyecto que viene del Senado.

Por supuesto que sigue en agenda el proyecto del señor diputado Rubio, sobre el que presentó algunas modificaciones que serán incorporadas a la carpeta por Secretaría.

SEÑOR RUBIO (Eduardo).- En el mismo sentido que en el tema anterior, nos parece que los plazos han corrido y queremos avanzar en el tratamiento y definición del proyecto sobre vivienda. Quedamos de reunirnos con el arquitecto Beltrame. Hay un conjunto de organizaciones sociales que nos pidieron concurrir, pero yo no los incorporo a la lista. Si lo piden directamente, se los tendrá en cuenta pero, en realidad, lo que interesa es abordar el proyecto e ir definiéndolo.

Quisiera saber qué otra autoridad, aparte del arquitecto Beltrame, se solicitó que concurriera, para fijar los tiempos.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Dinavi, pero aún no fue convocada.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica).

——No habiendo más asuntos, se levanta la reunión.

===/